

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1420號

原告 時代廣場大廈管理委員會

兼法定代理人 廖俐洋

被告 謙匯普樂室旅館經營管理顧問股份有限公司

法定代理人 陳正修

上列當事人間返還共有物等事件，本院於民國112年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地上、同小段八一三建號即門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號地下一層如附圖黃色螢光筆標註之空調機房及電氣室(面積約為一二〇・七二平方公尺)，騰空遷讓返還予原告以及上揭八一三建號建物全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用百分之九十四由被告負擔，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)原告時代廣場大廈管理委員會為時代廣場大廈全體區分所有權人依公寓大廈管理條例所成立並經報備核准之管理委員會，原告廖俐洋除擔任第21、22屆主任委員外，廖俐洋亦為時代廣場大廈之區分所有權人，其係坐落臺北市○○區○○

段○○段00○○ 地號土地（權利範圍100000分之235）暨其上同小段724 建號建物（權利範圍：全部，含共有部分：同小段813建號建物）即門牌號碼：臺北市○○區○○路○段000號8樓之4房屋之所有權人；時代廣場大廈之坐落基地為臺北市○○區○○段○○段00○○ 地號土地，全體住戶共同使用部分（含一層、屋頂突出物、地下一層至地下四層）則為臺北市○○區○○段○○段000 號建物（下稱系爭813 建號建物），系爭813 建號建物之地下一層之如附圖黃色螢光標註之空調機房及電氣室（見本院卷第81、85頁，下稱系爭空調機房及電氣室）面積約120.72平方公尺【計算公式：（一）系爭空調機房（螢光黃色標註部分，面積為7 公尺×9.125公尺=63.86平方公尺）。（二）系爭電氣室（螢光黃色標註部分，面積為8.5 公尺×6.689公尺=56.86平方公尺）。二者合計為120.72平方公尺。】，系爭空調機房及電氣室並非專有部分，且為社區空調及機電設備等設施之所在，為時代廣場大廈共有部分，現為被告無權占有使用中；原告時代廣場大廈管理委員會依公寓大廈管理條例第36條第2項、第3項、第11項之規定，對於時代廣場大廈之共有及共用部分有清潔、維護、修繕及一般改良、該公寓大廈及其周圍之安全及環境維護、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管等事項有管理權責，自得依公寓大廈管理條例相關規定及民法第767條之規定，請求被告將系爭空調機房及電氣室騰空遷讓返還予系爭813建號建物全體共有人，又原告廖俐洋為系爭813建號建物共有人，亦得依民法第767條、第821條之規定，請求被告將系爭空調機房及電氣室騰空遷讓返還予系爭813建號建物全體共有人。又被告無權占有系爭空調機房及電氣室，受有相當於租金之不當利益，爰依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告返還於106年10月7日至111年10月6日期間無權占有系爭空調機房及電氣室所受相當租金之不當得利，總計新臺幣（下同）26萬9,789元予原告時代廣場大廈管理委員會（見本院卷第123頁）。

01 (二)為此聲明：

02 1.被告應將系爭813 建號建物之地下一層之如附圖黃色螢光
03 標註之空調機房及電氣室（面積約120.72平方公尺）騰空
04 遷讓返還予原告及813建號建物全體共有人。

05 2.被告應給付原告時代廣場大廈管理委員會26萬9,789元，
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
07 利息。

08 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
09 狀作任何聲明或陳述。

10 三、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

11 (一)原告訴請被告將系爭空調機房及電氣室騰空遷讓返還予系爭
12 813建號建物予原告及系爭813建號建物之全體共有人，核屬
13 有據。

14 1.原告主張時代廣場大廈管理委員會為時代廣場大廈之全體
15 區分所有權人依公寓大廈管理條例所成立並經報備核准之
16 管理委員會，第21、22屆主任委員均為廖俐洋；原告廖俐
17 洋為時代廣場大廈之區分所有權人，亦即其係坐落臺北市
18 ○○區○○段○○段00○0 地號土地（權利範圍100000分
19 之235）暨其上同小段724 建號建物（權利範圍：全部，
20 含共有部分：同小段813建號建物）即門牌號碼：臺北市
21 ○○區○○路○段000號8樓之4房屋之所有權人；時代廣
22 場大廈之坐落基地臺北市○○區○○段○○段00○0 地號
23 土地，全體住戶共同使用部分為系爭813 建號建物，系爭
24 813 建號建物之地下一層之如附圖所示黃色螢光筆標註之
25 空調機房及電氣室（見本院卷第81、85頁）面積約120.72
26 平方公尺現為被告占有使用中等情，業據提出與其所述相
27 符之公寓大廈管理組織報備證明（見北簡卷第21頁）、臺
28 北市都市發展局函（見北簡卷第23至26頁）、建物登記第
29 三類謄本（見北簡卷第27至36頁）、現場照片（見北簡卷
30 第37、38頁、本院卷第85頁）、被告刊登招租廣告（見北
31 簡卷第39、40頁）、建物測量成果圖（見北簡卷第41至47

頁）、時代廣場大廈住戶規約（見北簡卷第49至60頁）、時代廣場大廈第21屆區分所有權人會議紀錄（見北簡卷第93至119頁）等資料附卷足憑；又查，被告對於原告主張之上揭事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認，堪認被告確有無權占有系爭空調機房及電氣室。

2.從而，原告時代廣場大廈管理委員會依公寓大廈管理條例第36條第2項、第3項、第11項及民法第767條之規定，原告廖俐洋依民法第767條、第821條之規定，請求被告將系爭空調機房及電氣室騰空遷讓返還予原告及系爭813建號建物全體共有人，核屬有據應予准許。

(二)原告訴請被告返還相當租金之不當利益26萬9,789元予原告時代廣場大廈管理委員會，要屬無據，不能准許。

1.按「(一)按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行『區分所有權人會議決議事項』及『公寓大廈管理維護事務』，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之權利能力，自與區權人之自然人具有完全權利能力者，並不相同。(二)公寓大廈管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓大廈管理條例第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。另民法第767條有關所有物返還請求權，其權利人為物之所有權人。本件管委會苟非區權人，無所有權存在，則區權人對無權占用人本於該條或同法第821條之權利行使，當非管委會對無權占有人所得據以主張之實體權利。又公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，固已賦予管委會就上開規定事項，得訴請法

01 院為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍內，依規約約
02 定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人
03 之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判
04 決效果直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名義為訴
05 訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料證
06 明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質認定，必要
07 時應通知利害關係人即區權人，令其有參加訴訟之機
08 會。」，有最高法院 109 年度台上字第 2087 號 民事判
09 決可資參照。

10 2.原告固主張被告無權占有系爭空調機房及電氣室，受有相
11 當於租金之不當利益，爰依民法第179條之不當得利法律
12 關係，請求被告返還於106年10月7日至111年10月6日期間
13 無權占有系爭空調機房及電氣室所受相當租金之不當得利
14 26萬9,789元予原告時代廣場大廈管理委員會云云；惟
15 查，原告時代廣場大廈管理委員會為非法人團體，無實體
16 法上完全之權利能力，且依公寓大廈管理條例第6條第3
17 項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、
18 第22條第1項、第2項、第33條第3款但書等相關規定，管
19 委會僅在其職務範圍內，依住戶規約約定或區分所有權人
20 會議決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授
21 權，本於任意訴訟擔當法理，而對被告訴請返還無權占有
22 系爭空調機房及電氣室，受有相當於租金之不當利益，惟
23 原告並未提出任何證據證明有其係依住戶規約之約定或時
24 代廣場大廈區分所有權人會議決議，或基於時代廣場大廈
25 全體區分所有權人之授權而訴請被告返還不當利益，依前
26 揭說明，原告所為該部分訴訟，核屬無據，不能准許。

27 五、綜上所述，原告訴請被告將系爭空調機房及電氣室騰空遷讓
28 返還予系爭813建號建物原告及全體共有人，為有理由，應
29 予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
31 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘

01 明。

02 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
03 事訴訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 7 月 27 日
05 民事第四庭 法 官 李家慧

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 7 月 27 日
10 書記官 鍾雯芳